

ЗАСТОСУВАННЯ НАЦІОНАЛЬНОГО СТАНДАРТУ № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» В ПРАКТИЧНІЙ ОЦІНОЧНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ



Олег УСТИМЕНКО

Затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 29.11.06 № 1655 Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» (далі – Національний стандарт № 3) упорядкував низку раніше неврегульованих питань найбільш складного процесу оцінки вартості цілісного майнового комплексу (ЦМК).

У своїй роботі суб'єкти оціночної діяльності, а також особи, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку ЦМК, повинні керуватися виключно національними стандартами оцінки майна. Проте застосування зазначених стандартів вимагає від фахівців їх трансформації безпосередньо в оціночний інструмент. У зв'язку з цим проведемо аналіз та формалізацію окремих положень Національного стандарту № 3.

Згідно з Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (далі – Національний стандарт № 1) ЦМК становлять «об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність...», тобто «підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності». Це означає, що неможливо виконати коректну оцінку такого ЦМК за допомогою загальноприйнятих методів та прийомів, оскільки не врахована необхідність інвестування оборотного капіталу.

У Національному стандарті № 3 встановлені чіткі дефініції капіталу ЦМК, а саме: інвестований капітал, робочий капітал і капітальні інвестиції. Так, інвестований капітал – сума власного та запозиченого капіталу (довгострокового боргу) ЦМК; робочий капітал – вартість оборотних активів ЦМК, зменшена на величину його короткострокових (поточних) зобов'язань; капітальні інвестиції – інвестиції, що

спрямовуються у будівництво, виготовлення, реконструкцію, модернізацію, придбання, створення необоротних активів, а також авансові платежі для фінансування капітального будівництва.

З огляду на базове визначення ЦМК, наведене в Національному стандарті № 1, і дефініції капіталу, наведені в Національному стандарті № 3, можна зробити висновок, що ЦМК – це вартість бізнесу, яка у світовому інвестиційно-банківському бізнесі позначається *EV* (enterprise value) та розраховується за формулою

$$EV = MC + D - Cash, \quad (1)$$

де *MC* – ринкова вартість капітальних активів ЦМК; *D* – ринкова вартість довгострокового боргу; *Cash* – короткострокові швидколіквідні активи (гроші; швидколіквідні цінні папери, що котируються, тощо).

Отже, стає очевидним, що терміни та визначення ЦМК, наведені в Національному стандарті № 1 і Національному стандарті № 3, пов'язують поняття ЦМК із загальноприйнятим у світовій практиці терміном «бізнес». Важливість саме останньої інтерпретації поняття ЦМК, оцінку якого необхідно виконати, полягає у тому, що, наприклад, у порівняльному підході, який ґрунтується на котируваннях корпоративних прав господарюючих суб'єктів (найчастіше простих іменних акцій), аналізується та розраховується компонент *MC*. Якщо у формулі (1) *D* і *Cash* дорівнюють нулю (або рівні між собою), одержуємо рівність

$$EV = MC, \quad (2)$$

що свідчить про допущення формування капітальних активів підприємств-аналогів виключно за рахунок власних (акціонерних)

коштів.

Проте в реальній економічній практиці *D* і *Cash* не тільки не тожні, але й найчастіше мають великі абсолютні значення (найдіше значення *D*).

Таким чином, в методичному порівняльному підході на основі котирувань акцій оцінювач може одержати тільки набір значень *MC_i*, що для оцінки ринкової вартості *EV* об'єкта оцінки недостатньо.

Треба пам'ятати, що *MC_i* виражається через вартість бізнесу *EV_i*, а саме:

$$MC_i = EV_i - D_i + Cash_i, \quad (3)$$

де *i* – кількість підприємств-аналогів.

$$\text{Тоді } EV_i = MC_i + D_i - Cash_i.$$

Для визначення вартості ЦМК необхідно здійснити низку наведених у п. 6 Національного стандарту № 3 оціночних процедур, а саме:

аналіз організаційно-правової форми підприємства, ЦМК якого оцінюється;

аналіз ринку продукції (товарів, робіт, послуг) ЦМК в обсязі, достатньому для формування уявлення про обсяг та сегментацію такого ринку, поточної частки ринку продукції (товарів, робіт, послуг) ЦМК, перспектив діяльності підприємства, ЦМК якого оцінюється, на відповідному ринку для оцінки коректності припущень, зроблених під час підготовки прогнозу діяльності оцінюваного ЦМК;

аналіз правових засад провадження господарської діяльності підприємства, ЦМК якого оцінюється, зокрема ліцензування, квотування, застосування механізмів ціноутворення на ринку відповідної продукції (товарів, робіт, послуг), наявність держав-

ної підтримки або обмежень, антимонопольні та екологічні вимоги, система оподаткування;

аналіз фінансово-господарської діяльності, майнового та фінансового стану підприємства на дату оцінки та за період, що передує цій даті;

підготовку обґрунтованих прогнозу діяльності підприємства, ЦМК якого оцінюється, за основними показниками виробництва та реалізації продукції, фінансового і майнового стану та прогнозу потреби такого підприємства в інвестиціях з визначенням джерел фінансування.

Результатом виконання вищенаведених процедур є не тільки ідентифікація об'єкта оцінки, але й вибір найбільш прийнятної оціночної процедури до практичної оцінки вартості ЦМК.

Ознайомлення з підприємством, ЦМК якого оцінюється, та аналіз його організаційно-правової форми дасть змогу фахівцеві визначити можливу юридичну процедуру та послідовність дій власників підприємства щодо відчуження оцінюваного ЦМК. Процедури з відчуження майна підприємства, що зазначаються у статутних документах і державних актах, можуть передбачати значні обмеження, які стосуються процесу зміни власників майна підприємства та його ЦМК зокрема.

Наприклад, наявність частки держави в капіталі підприємства вимагає узгодження процесів відчуження ЦМК з відповідними виконавчими державними органами, тому в окремих випадках практично неможливо використовувати поняття «ринкова вартість» для оцінки ЦМК.

На вибір виду вартості ЦМК, яка визначається, накладає об-

меження результат аналізу перспектив розвитку ринку продукції, яка вироблена на потужностях оцінюваного ЦМК. Основною економічною моделлю для прогнозування є модель економічного «життя» продукції (товару, робіт, послуг). Загальновідомо, що «життєвий» цикл будь-якої продукції складається з трьох етапів: «зростання – насичення – спад» (у деяких випадках «зростання – стабільність – спад»). У межах «життєвого» циклу продукції конкретні підприємства можуть перебувати на різних етапах свого розвитку. При цьому провідним є етап розвитку продукції, а підпорядкованим – етап розвитку безпосередньо виробника продукції.

Математичну модель аналізу етапу «життєвого» циклу продукції, що аналізується, можна представити у вигляді розрахунку річного темпу приросту споживання цієї продукції

$$K_t = (1 - Q_t / Q_{t-1}) \cdot 100 \%, \quad (4)$$

де K_t – річна зміна споживання продукції, аналогічна тій, яка випускається на потужностях оцінюваного ЦМК (цей показник можна аналізувати окремо для національного та світового ринку, %); Q_t , Q_{t-1} – обсяг придбаної споживачами продукції (в натуральному вимірі) відповідно за період, що аналізується, і попередній період.

На підставі розрахунку K_t ретроспективного відносно періоду, що аналізується, можна визначити тенденції ринку певного виду продукції. Якщо при цьому виконується жорстка залежність $K_{t_1} < K_{t_2} < K_{t_3} \dots < K_{t_0}$, де K_{t_0} – рік, в якому виконується оцінка, $K_{t_1} \dots$ – рік, що передує року, що аналізується, то це означає, що ринок перебуває в стадії зростання. В іншому випадку ринок

продукції, що аналізується, перебуває на етапі спаду. Коли ринок продукції перебуває на етапі зростання, перспективи одержання грошового потоку від її реалізації на ЦМК, що оцінюється, максимальні. Під час вибору пріоритетів «життєвого» циклу продукції найбільш важливі дані про міжнародний ринок споживання продукції, що аналізується, оскільки він більш місткий, ніж національний.

Конкретне значення горизонту прогнозування визначається виходячи з особливостей і потреб інвестицій в ЦМК, що оцінюється, аналізу правових принципів ведення ним господарської діяльності, необхідності врегулювання ліцензійних угод і виконання вимог антимонопольного законодавства.

З позицій мікроекономіки значені правові аспекти ЦМК, що оцінюється, є частиною загальних інвестиційних затрат на господарську діяльність. При цьому правові питання господарської діяльності ЦМК, що оцінюється, істотно відрізняються за ступенем впливу на вибір і обґрунтування його вартості на відміну від обмежень, які накладаються організаційно-правовою формою підприємства.

Безумовно, оцінювач не зобо-

в'язаний вказувати джерела фінансування необхідних капітальних вкладень в ЦМК, що аналізується. Він не уповноважений формувати перелік джерел фінансування інвестицій в ЦМК, що оцінюється. Перелік передбачуваних джерел фінансування і вартість такого фінансування доцільніше складати в процесі збирання вихідних даних для виконання оцінки. Відповідальним за це повинен бути уповноважений представник підприємства або суб'єкт, який має право приймати рішення щодо інвестицій.

Таким чином, для оцінювача важливішим за конкретне джерело фінансування є вартість обслуговування та схема забезпечення. При цьому необхідно враховувати також, що суб'єкт господарювання, який буде створений на базі ЦМК, що оцінюється, повинен фінансуватися за рахунок коштів існуючих або майбутніх власників. При цьому роль оцінювача може зводиться до визначення розміру інвестицій власників щодо альтернативних інвестицій з урахуванням ризику інвестування в ЦМК, що оцінюється. На основі такого розрахунку існуючі або потенційні власники зможуть визначити обсяги, терміни та порядок надання інвестицій.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 // Держ. інформ. бюл. про приватизацію. – 2003. – № 11. – С. 43 – 51.
2. Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»: Постанова Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р. № 1655 // Держ. інформ. бюл. про приватизацію. – 2007. – № 2. – С. 22 – 27.
3. Коростелева М. В. Методы анализа рынка капитала. – СПб.: Питер, 2003. – 144 с.



**Світлана
БУЛГАКОВА**

Від початку приватизації в Україні минуло багато часу, протягом якого змінювались об'єкти приватизації, їх власники, відповідна законодавча та нормативна база.

Так, першим нормативним документом з незалежної (раніше – експертної) оцінки був наказ Фонду державного майна України (ФДМУ) від 2 лютого 1995 р. № 100. У цьому документі закріплювались основні засади незалежної оцінки, які з часом були покладені в основу національних стандартів.

Першим документом, який був прийнятий у незалежній Україні й стосувався вартості об'єктів приватизації, стала Методика оцінки вартості об'єктів приватизації та оренди, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 2 вересня 1992 р. № 522. Ця методика встановлювала порядок і спосіб оцінки майна, що приватизується або передається в оренду, за відновною вартістю з урахуванням зносу та складу майна.

Особливості оцінки об'єктів приватизації

Прийнята згодом Методика оцінки вартості об'єктів приватизації, що була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 8 вересня 1993 р. № 717, відрізнялася від попередньої лише тим, що призначалася для визначення вартості об'єктів приватизації з урахуванням індексації.

Раніше згідно з Методикою оцінки вартості об'єктів приватизації, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 18 січня 1995 р. № 36, вартість більшості об'єктів приватизації визначалася на підставі балансу, а експертно встановлювалася вартість нематеріальних активів, не відображених у балансі підприємства, що приватизується, та в разі викупу об'єкта приватизації, якщо до складу його майна включаються будівлі та споруди. Нині методика оцінки вартості

об'єктів приватизації еволюційним шляхом перетворилася на методику оцінки майна і стала універсальною. Зокрема, методика встановила порядок оцінки майна, що приватизується, за відносною вартістю з урахуванням його складу та способів приватизації і призначається для визначення початкової ціни об'єктів приватизації, що підлягають продажу на аукціоні або за конкурсом, оцінки вартості цілісних майнових комплексів або окремих інвентарних об'єктів у разі викупу, а також визначення розміру статутного фонду господарського товариства, що створюється у процесі приватизації чи корпоратизації. Ця методика нерозривно пов'язана з Положенням про визначення вартості об'єктів приватизації з урахуванням їх потенційної прибутковості та Порядком індексації вартості окремих видів майна.

Відновна вартість раніше розраховувалася шляхом індексації балансової вартості відповідно до коефіцієнтів, затверджених постановами Кабінету Міністрів України (індексації основних засобів за роки незалежності України було чотири), а тому часто траплялися випадки, коли, наприклад, балансова вартість (відповідно й залишкова) морально застарілого комп'ютера перевищувала вартість автомобіля.

У подальшому методики оцінки вартості майна під час приватизації змінювались і затверджувались Кабінетом Міністрів України кілька разів, зокрема, постановами від 15 серпня 1996 р. № 961, від 22 липня 1998 р. № 1114, від 12 жовтня 2000 р. № 1554.

Останньою Методикою оцін-

ки майна, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 2003 р. № 1891, було скасовано попередню і одночасно змінено сфери її застосування. Зокрема, зазначена методика застосовується для оцінки майна в таких випадках:

приватизації (корпоратизації);

створення підприємств (господарських товариств) на базі державного та комунального майна, а також майна господарських товариств із державною часткою (часткою комунального майна) у статутному фонді та в разі відчуження такого майна у випадках, встановлених законодавством, крім випадків відчуження майна згідно із Законом України «Про правовий режим майна Збройних Сил України»;

визначення вартості внесків учасників (засновників) господарських товариств у разі, коли до статутних фондів зазначених товариств вноситься державне (комунальне) майно, а також майно господарських товариств із державною часткою (часткою комунального майна) у статутному фонді;

визначення вартості цілісних майнових комплексів господарських товариств, до статутних фондів яких вноситься державне (комунальне) майно;

виділення або визначення часток майна у спільному майні, в якому є державна (комунальна) частка;

застави державного та комунального майна, а також майна господарських товариств із державною часткою (часткою комунального майна) у статутному фонді;

повернення об'єктів прива-

тизації в державну власність, у тому числі за рішенням суду.

Відповідно до чинної методики оцінка майна проводиться в таких формах: матеріальній (крім земельних ділянок), нематеріальній та цілісних майнових комплексів. Водночас методика не поширюється на об'єкти оренди.

Якщо попередні методики акцентувалися на визначенні балансової залишкової вартості (пізніше проіндексованої) і лише в разі приватизації об'єктів шляхом викупу здійснювалася незалежна оцінка, чинною методикою передбачається визначення ринкової вартості об'єктів, що приватизуються, шляхом незалежної оцінки для будь-яких цілей, крім оренди.

Методикою оцінки об'єктів оренди, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629, також передбачено, що вартість об'єктів нерухомості для розрахунку орендної плати визначається на підставі незалежної оцінки.

Новий етап розвитку оціночної діяльності розпочався у 2001 році з прийняттям Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Водночас втратило дію Положення про порядок проведення експертної оцінки державного майна при приватизації, затверджене наказом ФДМУ від 2 лютого 1995 р. № 100, на виконання Указу Президента України «Про заходи щодо прискорення процесу малої приватизації в Україні» від 30 грудня 1994 р. № 827 та відповідно до Методики оцінки вартості об'єктів приватизації, затвердженої постановою Кабінету

Міністрів України від 18 січня 1995 р. № 36.

Оскільки незалежна оцінка охопила майже всі майнові та немайнові відносини між суб'єктами господарювання, державними органами тощо, необхідно було розробити та затвердити нові нормативні акти стосовно оцінки майна. Таким актом став Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440.

3 часом були прийняті також інші національні стандарти: № 2 «Оцінка нерухомого майна» (затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442), № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» (затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р. № 1655) та № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» (затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 3 жовтня 2007 р. № 1185).

У більшості розвинених країн застосовуються єдині міжнародні стандарти оцінки, зокрема, з 2004 року і в Росії. Сподіваємось, незабаром вони застосовуватимуться і в Україні.

Проаналізуємо докладніше основні сфери застосування Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міні-

стрів України від 12 жовтня 2003 р. № 1891.

Насамперед розглянемо питання приватизації об'єктів нерухомості.

У випадку приватизації індивідуально визначеного майна необхідно на підставі даних інвентаризації здійснити незалежну оцінку об'єкта, визначивши його ринкову вартість.

До об'єктів приватизації групи А належать будівлі та споруди, для яких визначено такий спосіб приватизації, як викуп.

Відповідно до п. 51 Державної програми приватизації на 2000 – 2002 роки, затвердженої Законом України «Про Державну програму приватизації» від 18 травня 2000 р. № 1723-III, у разі прийняття рішення про приватизацію орендованого державного майна (будівлі, споруди, приміщення) орендар одержує право на викуп цього майна, якщо він за згодою орендодавця здійснив за рахунок власних коштів поліпшення орендованого майна, яке неможливо відокремити від відповідного об'єкта без завдання йому шкоди, вартістю не менш як 25 відсотків залишкової (відновної за вирахуванням зносу) вартості майна (будівлі, споруди, приміщення). У цьому разі вартість об'єкта приватизації визначається із застосуванням експертної оцінки. Таке саме право орендар одержує в разі

прийняття рішення про приватизацію орендованого майна відповідно до законодавства України.

Викупу підлягає об'єкт приватизації, який перебував в оренді і щодо якого орендар здійснив поліпшення, які неможливо відокремити, у розмірі не менш як 25 відсотків залишкової (відновної за вирахуванням зносу) вартості цього об'єкта.

Іншими словами, об'єкт, який підлягає приватизації, згідно із зазначеними нормами повинен бути до цього переданий в оренду.

Принагідно зауважимо, що в оренду надається майно, яке не підпадає під дію частини другої ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 10 квітня 1992 р. № 2269-XII (зі змінами та доповненнями). З метою укладення договору оренди і відповідно розрахунку орендної плати здійснюється незалежна оцінка об'єкта. Для отримання права викупу орендованого об'єкта орендар повинен здійснити щодо нього невід'ємні поліпшення за згодою орендодавця. Для отримання такої згоди разом із заявою орендар повинен подати до відповідного органу перелік робіт, які необхідно виконати, інформацію про доцільність їх виконання від органу, уповноваженого управляти державним май-

Продаж

18 січня 2008 р. на аукціоні Регіональним відділенням ФДМУ по Тернопільській області продано один об'єкт державної форми власності та три об'єкти комунальної на загальну суму 142 800 грн., що на 21

650 грн. більше від початкової вартості.

Нежитлове приміщення площею 23,50 м² (група А державної форми власності), що перебувало на балансі ВАТ «Бучацький цукровий завод») і мало почат-

кову вартість з урахуванням ПДВ 18 579 грн., придбала фізична особа за 22 900 грн.

Повторно виставлені на аукціон два об'єкти комунальної форми власності, що розташовані в с. Джу-

рин і перебувають на балансі відділу освіти Чортківської районної державної адміністрації, також мали попит. На один – будівлю недіючих гаражів з воротами металевими Джуринського міжшкільного на-

ном, кошторисну документацію тощо.

Найчастіше для оренди пропонуються об'єкти, які деякий час не використовувалися балансоутримувачем, перебувають у занедбаному стані, не мають інженерних комунікацій. Орендарі за власний рахунок приводять такі об'єкти нерухомості у задовільний для використання стан.

Після включення об'єкта нерухомості до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, до початку інвентаризації здійснюється незалежна оцінка і визначається ринкова вартість об'єкта в тому стані, в якому він перебуває на дату оцінки.

Отже, перед оцінювачем постає питання: оцінювати об'єкт у відремонтованому стані або за ринковими цінами як такий, що начебто не відремонтований. В останньому випадку можна використовувати дані незалежної оцінки під час передавання об'єкта в оренду, проте тільки вихідні (переважно про фізичний стан об'єкта). Водночас у жодному разі не слід зважати на вартість оцінки об'єкта, оскільки вартість об'єкта без поліпшень потрібно визначати також на дату оцінки.

Порівнюючи вартість об'єкта без поліпшень і після їх здійснення орендарем, оцінювач повинен визначити ринкову вартість цих поліпшень.

До того ж доцільно зауважити, що здійснені орендарем за рахунок власних коштів поліпшення повинні бути віднесені на баланс орендаря на збільшення необоротних активів за вирахуванням суми, яка відповідно до чинного законодавства належить до валових витрат орендаря.

Необоротні активи орендаря згідно з чинним законодавством амортизуються, що обов'язково повинно відображатися в аудиторському висновку, який подається органу приватизації в разі приватизації об'єкта.

Інший випадок, коли орендар одночасно є балансоутримувачем об'єкта нерухомості (якщо в оренду передається майно, яке не увійшло до статутного фонду господарського товариства під час приватизації). Згідно з договором оренди орендар (він же балансоутримувач) повинен спрямовувати амортизаційні відрахування на відновлення основних фондів (тобто цього самого майна).

Отже, для отримання права викупу об'єкта приватизації необхідно здійснити поліпшення в розмірі не менш як 25 відсотків залишкової вартості об'єкта.

У такому разі потрібно вирішити, чи обов'язково цю вартість переоцінювати відповідно до Положення (стандарту) бухгалтерського обліку (П(с)БО) 7

«Основні засоби», якщо законодавчо це не передбачено, оскільки обов'язковому переоцінюванню підлягають необоротні активи з нульовою залишковою вартістю та чи коректно враховувати вартість, визначену оцінювачем на підставі незалежної оцінки, що була зроблена для розрахунку орендної плати.

До того ж слід зазначити, що поліпшення, виконані за рахунок амортизаційних відрахувань для поліпшення орендованого державного майна, збільшують його залишкову вартість.

Знову постає проблема, яка полягає в тому, що на дату прийняття рішення про приватизацію вартість здійснених поліпшень у розмірі 25 відсотків входить у залишкову вартість об'єкта.

Залишкова балансова вартість більшості розташованих у центрі міста старих будівель дорівнює нулю.

Згідно з П(с)БО 7 переоцінювати об'єкти потрібно за справедливою (ринковою) вартістю. Водночас на вартість об'єкта суттєво впливає його місце розташування. Таким чином, розташовані в центрі міста об'єкти після переоцінювання матимуть велику ринкову вартість навіть за незадовільного стану.

Постає чергове питання, які поліпшення орендованого майна потрібно здійснити, якщо 25 відсотків залишкової вартості

вчально-виробничого комбінату – подали заявки три претенденти. У ході аукціону було зроблено три кроки, в результаті яких початкова вартість об'єкта зростає з 26 604 грн. (з ПДВ) до 35 500 грн.

На інший об'єкт – будівлю недіючого навчального корпусу разом з огорожею металевою Джуринського міжшкільного навчально-виробничого комбінату – так само претендували три покупці. Під час

торгів початкова вартість зросла з 71 124 до 79 000 грн.

Четвертий лот – нежитлову будівлю, яка перебуває на балансі Будилівської сільської ради і розташована в с. Медова Козівського

району, – бажали придбати два покупці. І хоча вартість об'єкта через його непривабливий вигляд становила 4 843 грн., його вдалося продати за 5 400 грн.

За матеріалами
www.spfu.gov.ua

можуть виявитися у грошових коштах такими великими, що вигідніше знести об'єкт оцінки і побудувати на його місці новий.

Розглянемо інший спосіб приватизації – створення відкритих акціонерних товариств (ВАТ).

Розмір статутного фонду ВАТ визначається на підставі балансу, за даними якого складається акт оцінки. Цьому передують повна інвентаризація майна та переоцінка необоротних активів (до останніх належать будівлі, споруди, передавальні пристрої, транспорт, обладнання, багаторічні насадження тощо, а також нематеріальні активи).

Зазвичай переоцінювання об'єктів у матеріальній формі не викликає ускладнень. Проблеми виникають з переоцінюванням необоротних активів під час приватизації об'єктів групи В, які були передані в оренду 10 – 15 років тому.

Зрозуміло, переоцінюванню підлягають усі необоротні активи, що перебувають на балансі закритого акціонерного товариства (ЗАТ) – орендаря: як орендовані, так і власні. Це саме стосується й нематеріальних активів. Проте в останньому випадку проблематично виконати розподіл часток. Наприклад, патент, виданий свого часу державному підприємству і згодом переданий в оренду, має нормативний термін дії. Більшість нематеріальних активів, які були передані в орендне користування ЗАТ десять і більше років тому, втратили актуальність, проте є базо-

вими для створення нових, зареєстрованих за ЗАТ. Постає питання, як виділити з вартості цих активів державну частку, а також частку ЗАТ у статутному фонді ВАТ.

Чинними законодавчими і нормативними документами передбачається приватизація об'єктів разом із земельними ділянками. Так, згідно із Законом України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. бути оцінювачем такого об'єкта приватизації має право досвідчений спеціаліст, який одержав ліцензію (сертифікат) Державного комітету земельних ресурсів на виконання зазначених робіт, проте в більшості країн світу об'єктом нерухомості вважається земельна ділянка разом із поліпшеннями. І це логічно, адже, що означає поліпшення земельної ділянки?

У Національному стандарті № 2 наведено таке визначення поняття «земельне поліпшення»: «результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо)*».

Не можна визначати вартість багаторічних насаджень без урахування земельної ділянки, на якій вони розміщені, або виокремити в натурі такі види поліп-

шення, як зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів.

Отже, потрібно здійснювати оцінку об'єктів, не відокремлюючи земельні ділянки і поліпшення.

До питань висвітлюваної теми належить також питання відчуження державного майна.

Відповідно до ст. 75 та 77 Господарського кодексу України державні підприємства мають право відчужувати майно, що перебуває на їх балансі, з дозволу органу управління на конкурентних засадах.

Порядок відчуження об'єктів державної власності затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 6 червня 2007 р. № 803**. Згідно з цим Порядком контроль за визначенням вартості об'єктів, що підлягають відчуженню, здійснює ФДМУ. Вартість об'єктів визначається на підставі незалежної оцінки і погоджується органами приватизації. Оскільки звіт з незалежної оцінки входить до переліку документів, що подаються органу управління для розгляду і прийняття відповідного рішення, термін подання органу приватизації звіту для погодження не повинен перевищувати двох місяців від дати незалежної оцінки. Вартість об'єкта, визначена як стартова для відчуження на конкурентних засадах, діє до моменту його фактичного продажу.

Отже, із вищевикладеного випливає, що сфера застосування незалежної оцінки дедалі розширюється.

* Державний інформаційний бюлетень про приватизацію, 2004, № 12, с. 43. – Прим. ред.

** Там само, 2007, № 8, с. 48 – 54. – Прим. ред.

